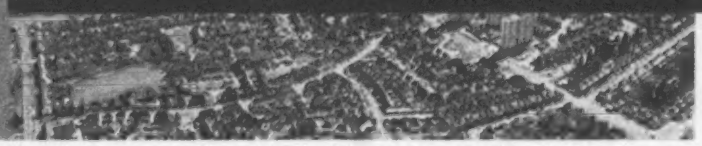
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Halifax



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2007

La construction résidentielle est soutenue par les logements collectifs

À Halifax, le bâtiment résidentiel continuera sur sa récente lancée dans un avenir prévisible. La construction de maisons individuelles demeurera léthargique, tandis que les logements collectifs soutiendront l'activité globale.

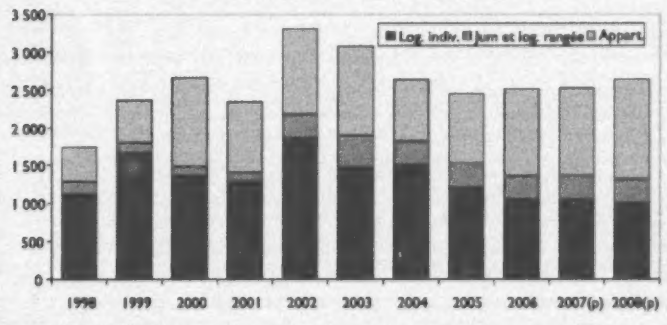
En 2007, le total des mises en chantier d'habitations sera un peu supérieur à celui de 2006 et s'établira à environ 2 525. Le nombre des maisons individuelles commencées sera à peu près le même que l'an dernier et celui des collectifs affichera une très petite augmentation.

La même tendance se maintiendra en 2008, mais sera plus marquée. Le total des mises en chantier s'accroîtra de 1 % à cause de la vigueur escomptée du segment des collectifs. L'activité reculera de 5 % dans le segment des maisons individuelles tandis que, stimulée par

Figure 1

Mises en chantier d'habitations soutenues par les collectifs

Total annuel selon le type de logement, RMR de Halifax



Source et prévisions : SCHL

Table des matières

1 La construction résidentielle est soutenue par les logements collectifs

2 Le rythme record des ventes ralentira

3 La demande de logements locatifs devrait se maintenir

4 Les facteurs économiques soutiennent la demande d'habitations

6 Resumé des prévions

7 La SCHL : Au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

la construction d'appartements, elle gagnera près de 7 % dans celui des collectifs.

On prévoit qu'environ 1 050 maisons individuelles seront commencées en 2007 et 1 000, en 2008; ces chiffres sont les plus bas en 16 ans (depuis 1991). Pour leur part, les mises en chantier d'habitations collectives devraient monter à 1 550 en 2008, ce qui représente, à l'inverse, le plus haut niveau en 16 ans.

Cette tendance persistante à la baisse dans le segment des logements individuels et à la hausse dans celui des collectifs a modifié radicalement la composition du marché. En 1998, le premier segment représentait plus de 60 % du total annuel des habitations mises en chantier. En 2008, il en constituera moins de 40 %. La proportion est passée de trois logements individuels pour deux collectifs à trois logements collectifs pour deux individuels.

Diverses causes contribuent à cette évolution du marché. Les terrains, l'aménagement et la main-d'œuvre coûtent de plus en plus cher et cela fait monter le prix des habitations neuves. À Halifax, le prix moyen des maisons individuelles neuves s'alourdit de plus de 10 % par an depuis 2003. On prévoit que cette croissance culminera à 13 % en 2007, puis ralentira en 2008 pour s'aligner davantage sur l'inflation et s'établir à 2,4 % environ.

Les préférences des consommateurs jouent aussi un rôle dans la rapide ascension des prix moyens. Confrontés à des coûts croissants d'aménagement et de terrain, les acheteurs s'efforcent de maximiser leur investissement en choisissant un bâtiment neuf de plus grande valeur. Il en résulte un glissement global du marché vers le haut. Non seulement les coûts de construction et le prix des logements neufs augmentent, mais leur gamme se modifie. C'est ainsi que le marché de Halifax a tendance à être dominé par des habitations plus grosses, donc plus chères. Ces facteurs combinés auront pour effet de porter le prix moyen des maisons individuelles neuves à plus de 340 000 $ au cours de l'an prochain. Globalement, la hausse des coûts et des prix a contribué aux récents reculs des mises en chantier de logements individuels et continuera d'avoir une influence sur le marché à court et moyen terme.

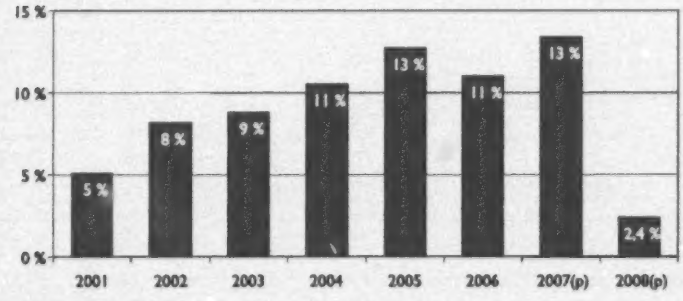
Plusieurs facteurs sont également à l'œuvre dans le déplacement de la demande vers les habitations collectives. L'effet dissuasif de la montée des coûts rend l'habitat collectif plus attrayant. Les constructeurs sont capables de réaliser des économies d'échelle en bâtissant de gros ensembles résidentiels, et habiter un logement de ce type suppose souvent des paiements mensuels moins élevés que vivre dans une maison individuelle.

Mis à part les coûts, certaines tendances démographiques influent aussi sur la demande de collectifs. Les catégories de ménages qui connaissent la plus forte croissance sont les personnes seules et les couples sans enfants. Comme ils ont moins besoin d'espace et sont peut-être forcés d'économiser, les petits ménages ont tendance à choisir la vie en appartement. Leurs préférences en matière de style de vie (par exemple, avoir un logement exigeant moins d'entretien ou offrant une sécurité accrue, ou résider plus près des lieux de divertissement) peuvent aussi les faire opter pour un appartement.

Figure 2

L'envolée des prix observée récemment ralentira

Croissance du prix de vente moyen des logements individuels neufs, RMR de Halifax, selon l'année



Source et prévisions : SCHL

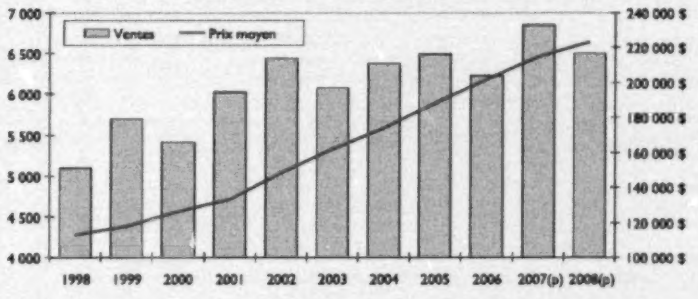
Le rythme record des ventes ralentira

Avec 6 850 transactions S.I.A.® approximativement, les ventes de logements existants atteindront un sommet sans précédent en 2007. Ce nombre dépassera d'environ 10 % celui de 2006 et de plus de 5 % le record précédent établi en 2005. En 2008, les ventes devraient diminuer de 5 % par rapport à 2007, mais elles égaleront néanmoins le

Figure 3

Le rythme record des ventes S.I.A.® ralentira

Ventes S.I.A.® et prix moyen, territoire de la chambre immobilière de Halifax-Dartmouth, selon l'année



Source : Nova Scotia Association of Realtors. Prévisions : SCHL.
Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble

total de 2005, qui était de 6 500.

Plusieurs facteurs ont fait reculer les ventes S.I.A.® en 2006. Les taux d'intérêt exceptionnellement bas se sont mis à monter légèrement; les frais de possession ont poursuivi leur ascension, notamment les impôts fonciers et les coûts du chauffage et de l'électricité; la croissance de l'emploi s'est arrêtée; et les mouvements migratoires sont devenus moins favorables.

En 2007 cependant, d'autres éléments sont entrés en jeu, qui auront une incidence sur le marché de la revente au cours des prochaines années. Si les frais de possession augmentent, le prix des habitations neuves s'alourdit encore plus rapidement, ce qui pousse les acheteurs à acquérir un logement existant. Un marché du travail tendu et des niveaux d'emploi en hausse ont entraîné une importante croissance des salaires et renforcé la confiance des consommateurs. Disposant d'un plus gros revenu et rassurés sur la situation économique, les Haligoniens sont en bonne posture pour acheter une habitation.

Au moment où ces lignes ont été écrites, le nombre d'inscriptions S.I.A.® courantes dans la région métropolitaine de Halifax était tout juste inférieur à 3 000. La cadence élevée des ventes l'a maintenu plutôt bas tout au long de 2007, limitant son maximum à 3 341. À ce rythme, la durée moyenne de l'offre de logements existants a dépassé à peine 5 mois en 2007.

Sur le marché de la revente, le prix moyen augmentera de 7 % en 2007, comparativement à 2006. Il s'établira à 215 000 $ environ cette année et gagnera 4 % en 2008 pour atteindre autour de 223 000 $. Ces rythmes de croissance sont un peu inférieurs à la moyenne des cinq années précédentes, qui approche de 9 %.

On prévoit que l'offre demeurera limitée l'an prochain, ce qui engendrera une progression constante des prix à des taux dépassant l'inflation. Cette situation ralentira un peu les ventes et entraînera un certain débordement de la demande sur le marché du neuf. Un acheteur incapable de trouver un logement existant qui lui convienne peut décider d'en acquérir un neuf. À Halifax, face à l'achat d'une habitation neuve, la rénovation restera une solution de rechange populaire.

L'offre actuelle de logements existants demeure diversifiée. Les inscriptions courantes se répartissent presque également entre les trois fourchettes de prix suivantes : moins de 200 000 $, entre 200 000 et 300 000 $, plus de 300 000 $.

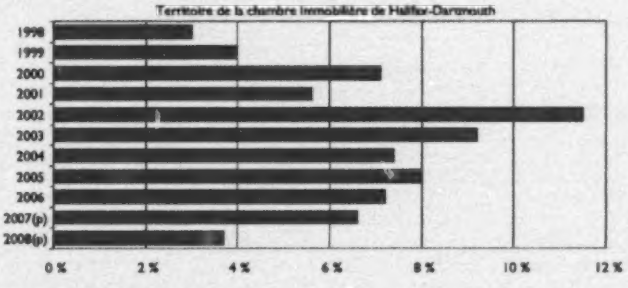
La demande de logements locatifs devrait se maintenir

À la fin du troisième trimestre de 2007, le rythme des mises en chantier de logements locatifs était toujours vif, même s'il avait un peu ralenti par rapport à celui record de 2006. L'accroissement de l'offre

Figure 4

Croissance du prix de vente S.I.A.® moyen

Variation en pourcentage, selon l'année
Territoire de la chambre immobilière de Halifax-Dartmouth



Source : Nova Scotia Association of Realtors. Prévisions : SCHL.
Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble

locative, conséquence des constructions récentes, et l'attrait qu'exerce l'achat d'une habitation entraîneront une légère hausse du taux d'inoccupation à Halifax. La demande de logements locatifs devrait se maintenir en 2008, car la location demeure pour beaucoup une solution avantageuse face à l'ascension des prix sur les marchés du neuf et de la revente.

Comme beaucoup de logements locatifs ont été commencés ces dernières années, le nombre des achèvements dépassera celui des mises en chantier, puisque les travaux durent généralement entre 18 et 24 mois. Jusqu'à présent en 2007, il est inférieur, si l'on prend en compte les logements commencés en 2006. Cela veut dire que les achèvements seront nombreux en 2008 et pourront ajouter jusqu'à 1 000 unités au parc locatif de Halifax. Cet accroissement du parc poussera un peu à la hausse le taux d'inoccupation de l'agglomération. Selon les prévisions, celui-ci devrait monter à 3,6 % en 2007, comparativement à 3,2 % en 2006, et connaître une autre augmentation en 2008, qui le portera à 3,9 %.

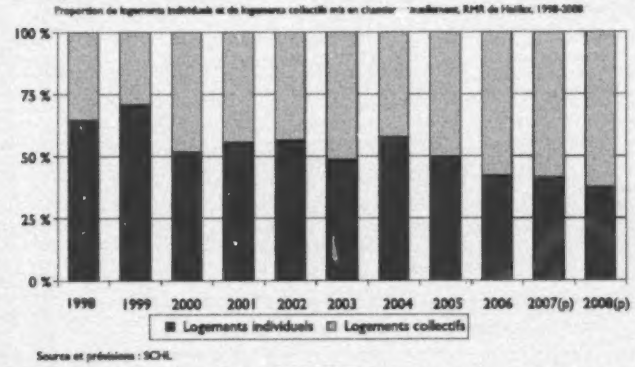
D'autres facteurs que le renchérissement des coûts de possession stimulent la demande de logements locatifs, notamment les changements démographiques que connaît Halifax et la vigueur de son économie. De récentes données du recensement montrent que la formation de ménages est en pleine évolution dans tout le Canada, y compris à Halifax. Les caractéristiques démographiques des baby-boomers, de même que celles de leurs enfants adultes qui quittent le nid et se cherchent un logis, continuent d'avoir d'importantes répercussions sur l'ensemble du marché de l'habitation. En outre, la famille nucléaire traditionnelle perd du terrain et, pour la première fois, les personnes non mariées dépassent en nombre celles qui le sont. Cela entraîne une augmentation des ménages d'une personne vivant à Halifax, ce qui aura une incidence sur la demande de logements locatifs.

En 2007 à Halifax, le loyer moyen des appartements de deux chambres s'alourdira de 2,6 % par rapport à 2006 et s'établira à 820 $ approximativement. Il devrait monter de 2,5 % en 2008 et atteindre 840 $. Dans les immeubles neufs et haut de gamme, les loyers continuent de grimper plus rapidement. Toutefois, en raison du léger accroissement du taux d'inoccupation, les augmentations de loyer seront globalement maintenues au minimum, car les propriétaires-bailleurs s'efforceront d'attirer de nouveaux locataires et de garder ceux qu'ils ont déjà, malgré leur forte envie de compenser leurs coûts plus élevés en majorant les prix de location.

Étant donné la demande soutenue d'unités locatives, la plupart des immeubles achevés en 2008 devraient trouver facilement des locataires, pourvu que les loyers exigés se situent dans la fourchette du marché actuel.

Figure 5

Les logements collectifs continuent de gagner du terrain sur les logements individuels



Source et prévisions : SCHL

Les facteurs économiques soutiennent la demande d'habitations

La croissance de l'emploi, la progression des salaires, la faiblesse de l'inflation et des taux d'intérêt, tous ces facteurs se conjuguent pour raffermir la confiance des consommateurs et leur donner un fort sentiment que leur situation est meilleure maintenant qu'il y a six mois. Cette conjoncture continuera d'avoir des répercussions importantes sur la demande de logements.

L'économie de Halifax tire profit d'un large éventail d'activités effectuées par diverses entreprises. Comme le montrent certaines des statistiques relatives à la croissance de l'emploi, plusieurs sociétés de

services financiers ont annoncé leur intention de s'établir dans l'agglomération ou ont commencé à y ouvrir des bureaux. Research in Motion (RIM) devrait ajouter à ses effectifs une équipe comprenant jusqu'à 1 200 employés. La construction, à Bedford, du nouveau centre de soutien technique de RIM est bien engagée. Divers chantiers de commerces de détail disséminés dans la RMR ont donné un coup de fouet au bâtiment. Un bon nombre d'entre eux sont en cours d'achèvement et vont fournir des emplois à des centaines de personnes. À moyen terme, Halifax profitera aussi des retombées de certains travaux de grande envergure que réaliseront tout près de l'agglomération des entreprises des secteurs de l'énergie et de la navigation maritime, réalisation qui pourrait commencer autour de l'an prochain. On pourrait trouver encore bien d'autres exemples d'activités qui renforcent l'économie de Halifax.

La demande de main-d'œuvre qu'engendrent ces initiatives et d'autres semblables a maintenu le taux de chômage autour de 5 % et favorisé une forte augmentation de l'emploi. On prévoit que 3 000 postes seront créés tant en 2007 qu'en 2008, ce qui entraînera une avance d'environ 1,5 % de l'emploi pour chacune de ces années.

Malgré la force du dollar canadien, le secteur manufacturier ne s'est pas seulement maintenu, il s'est hissé à ses plus hauts niveaux d'emploi des dernières années. Cette expansion, combinée à la vigueur d'autres secteurs, a éperonné la demande de travailleurs, de sorte que le marché du travail s'est tendu davantage et que les salaires se sont mis à croître. La rémunération hebdomadaire moyenne a augmenté de 5 % en 2007, entraînant une montée du salaire net et du revenu disponible. Cette hausse des salaires et des possibilités d'emploi a eu une forte incidence sur la confiance des consommateurs.

D'après de récentes données du recensement, les ménages d'une personne et les couples sans enfants sont les deux catégories de ménages qui connaissent la plus rapide croissance. De plus petits ménages, cela signifie des ménages plus nombreux, même si la population n'augmente pas. Conjuguée avec la progression des salaires et des possibilités d'emploi, cette tendance va alimenter la demande globale de logements.

Plusieurs facteurs économiques favorables combineront leur influence pour soutenir la demande d'habitations à Halifax à court et moyen terme.

Taux d'intérêt hypothécaires

On s'attend à ce que les taux hypothécaire restent stables jusqu'à la fin de 2007. Tout en demeurant bas en regard de leurs niveaux passés, les taux hypothécaires devraient croître graduellement et gagner de 25 à 50 centièmes de point en 2008. Les taux affichés des prêts hypothécaires de un an oscilleront entre 6,50 et 7,50 %, tandis que ceux des prêts de trois ans et de cinq ans se situeront entre 6,75 et 7,75 % en 2008, selon les prévisions.

Resumé des prévisions
RMR de Halifax
Automne 2007

	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	6,371	6,496	6,228	6,850	10.0	6,500	-5.1
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	8,973	10,480	10,701	10,400	-2.8	10,500	1.0
Prix moyens S.I.A.® ($)	173,922	188,115	201,734	215,000	6.6	223,000	3.7
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1,510	1,216	1,056	1,050	-0.6	1,000	-4.8
Logements collectifs	1,117	1,235	1,455	1,475	1.4	1,550	5.1
Jumelés	142	146	154	175	13.6	175	0.0
Maisons en rangée	166	169	154	150	-2.6	150	0.0
Appartements	809	920	1,147	1,150	0.3	1,225	6.5
Tous types de logement confondus	2,627	2,451	2,511	2,525	0.6	2,550	1.0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	233,914	263,663	292,665	332,000	13.4	340,000	2.4
Prix médian ($)							
Logements individuels	209,900	235,900	267,000	305,000	14.2	312,000	2.3
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	2.0	2.8	4.3	4.0	-	3.5	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2.9	3.3	3.2	3.6	0.4	3.9	0.3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	747	762	799	820	2.6	840	2.4
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4.80	5.80	6.30	6.86	0.56	7.19	0.33
Taux hypothécaires à 5 ans	6.05	6.30	6.45	7.02	0.57	7.41	0.39
Nombre annuel d'emplois	202,300	202,500	204,800	208,000	1.6	211,000	1.4
Croissance de l'emploi (%)	3.5	0.1	1.1	1.6	0.5	1.4	-0.2
Taux de chômage (%)	6.0	5.8	5.0	5.2	-	5.0	-
Migration nette	899	-179	326	1,200 **		900	-25.0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Nova Scotia Association of Realtors, Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- **Couverture améliorée du marché locatif secondaire**
  - Rapports sur le marché locatif - Grands centres

Juin 2007

- **Enquête sur les logements locatifs – printemps**
  - Rapport sur le marché locatif : Faits saillants (Canada et provinces)
  - Statistiques sur le marché locatif
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements

Mai 2007

- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants (Canada et régions)
- Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM :
  - **Abbotsford**
  - **Barrie**
  - **Kingston**
  - **Guelph**
  - **Peterborough**
  - **Brantford**

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64269_2007_B02